

Fylgigögn um eignina

fastanr. 207-7601



STAKFELL
FASTEIGNASALA | 1984

Þorlákur Ómar
Einarsson
löggiltur fasteigna-,
fyrirtækja- og skipasali.

kt: 480797-3029

Borgartúni 30, 105 RVK ☎ 535 1000 ✉ stakfell@stakfell.is

Lækjargata 2, Hafnarfjörður

Kauptilboð
Söluýfirlit
Veðbandayfirlit
Vottorð úr Þjóðskrá Íslands
Staða og álagning fasteignagjalda
Staðfesting á brunatryggingu
Eignaheimild seljanda
Lóðarleigusamningur
Eignaskiptasamningur
Álögð opinber gjöld

Seljandi:

Sjónver ehf

Kaupandi:

Hafnarfjarðarkaupstaður

Þökkum viðskiptin

Kaupsamningur



STAKFELL
FASTEIGNASALA | 1984

Þorlákur Ómar
Einarsson
löggitur fasteigna-,
fyrirtæja- og skipasali.

kt: 480797-3029

Borgartúni 30, 105 RVK ☎ 535 1000 ✉ stakfell@stakfell.is

Seljandi	Kennitala	Heimasími	Farsími	Hlutfall
Sjónver ehf Síðumúla 29 3.hæð, 108 Reykjavík	461087-1329	8962101	-	100.0%

Kaupandi	Kennitala	Heimasími	Farsími	Hlutfall
Hafnarfjarðarkaupstaður	590169-7579	-	-	100.0%

Dags. Kaupsamnings	Dags. Afhendingar	Útgáfa Afsals	Aflýsing	Pinglýsingarvottorð	Matsvottorð FMR
01.07.2016	1. Júlí 2016	01.07.2016		01.07.2016	01.07.2016

Eignarhluti í Húsi	Eignarhluti í Löö	Brunatrygging Seljanda	Brunatrygging Kaupanda	Fasteignamat	Brunabótamat
%	%	VÍS		25.100.000 kr.	38.450.000 kr.

Lýsing	Landnúmer	Fastanúmer	Nánari lýsing í sölufrítti dags
	121750	207-7601	28.06.2016
Lækjargata 2, 220 Hafnarfjörður: 237 fm ² iðnaðarhúsnæði, fnr. 207-7601, eign merkt 01-0101, ásamt öllu sem fylgir og fylgja ber þ.m.t. tilheyrandi hlutdeild í sameign og lóðarréttindum. 436-A-001934/1994: Afsal 436-B-004234/1992: Eignaskiptayfirlýsing 436-B-003149/1992: Lóðarleigusamningur 90 fm ² skrifstofuhúsnæði, fnr. 207-7602, eign merkt 01-0102, ásamt öllu sem fylgir og fylgja ber þ.m.t. tilheyrandi hlutdeild í sameign og lóðarréttindum. 436-B-000982/1998: Afsal 436-B-004234/1992: Eignaskiptayfirlýsing 436-B-003149/1992: Lóðarleigusamningur 344,7 fm ² skrifstofuhúsnæði, fnr. 207-7608, eign merkt 01 0201 ásamt öllu sem fylgir og fylgja ber þ.m.t. tilheyrandi hlutdeild í sameign og lóðarréttindum. 436-B-000196/2000: Afsal 436-B-004234/1992: Eignaskiptayfirlýsing 436-B-003149/1992: Lóðarleigusamningur Samtals 671,7 fm ² .			

Kaupverð í bókstöfum
Eitt hundrað og tuttugu milljónir kr.

Kaupverð í tölustöfum	Greiðslutilhögun, sbr. sundurl. A	Yfirteknar skuldir, sbr. sundurl. B	Fasteignaveðbréf, sbr. sundurl. C	Viðbótarlán sbr. sundurl. D
120.000.000 kr.	120.000.000 kr.	0 kr.	0 kr.	0 kr.

A. Útborgun:	Reikningur sem greiða á inná:	Greiðslustaður útborgunar:
--------------	-------------------------------	----------------------------

Lýsing	Fjárhæð
1. Greitt við kaupsamning og afsal í peningum þann 01.07.2016.	120.000.000 kr.

G. Veðheimild til kaupanda:

Fjárhæð og væntanlegur lánveitandi
Samkvæmt venjum og hefðum í fasteignaviðskiptum

1. Seljandi skuldbindur sig til að selja og kaupandi til að kaupa fasteign þá sem lýst er í samningi þessum með þeim skilmálum og kjörum sem í honum greinir eða af lögum leiðir.
2. Um kaupin og réttarsamband aðila gilda lög nr. 40/2002 um fasteignakaup að því leyti sem ekki er samið um frávik í einstökum atriðum.
3. Þegar seljandi selur í atvinnurekstri sínum eign sem er ætluð til persónulegra afnota fyrir kaupanda (neytendakaup) er óheimilt að víkja frá ofangreindum lögum ef það yrði óhagstæðara fyrir kaupanda.
4. Seljandi ábyrgist að hann eigi þann rétt og hafi þær heimildir yfir hinni seldu eign sem að lögum þarf til að geta ráðstafað eign og réttindum yfir henni með þeim hætti sem í samningi þessum greinir.
5. Sé ekki um annað samið eða það augljóst skal eignin standast þær kröfur sem leiðir af lögum um fasteignakaup og kaupsamningi. Skal hún henta til þeirra afnota sem sambærilegar eignir eru venjulega notaðar til.
6. Notuð fasteign telst ekki gölluð, nema ágallinn rýri verðmæti hennar svo nokkru varði eða seljandi hafi sýnt af sér saknæma háttsemi.
7. Sé ekki um annað samið skal eign hafa þann búnað eða réttindi sem VAR FYRIR HENDI VIÐ SKOÐUN og/eða á að fylgja samkvæmt lögum, kaupsamningi, öðrum gögnum eða venju.
8. Seljandi skal gefa kaupanda þær upplýsingar um eign, sem hann vissi eða mátti vita um og sem kaupandi hafði réttmæta ástæðu til að ætla að hann fengi. Eign skal vera í samræmi við veittar upplýsingar.
9. Til að upplýsingaskortur eða rangar upplýsingar hafi afleiðingar að lögum verða þær að hafa haft áhrif á gerð eða efni kaupsamnings og ekki strax leiðréttar.
10. Kaupandi getur ekki borið fyrir sig neitt varðandi ástand og gæði eignar sem hann þekkti til eða átti að þekkja til þegar kaupsamningurinn var gerður. Hafi kaupandi skoðað eign fyrir kaupin eða látið það undir höfuð leggjast þrátt fyrir áskoranir seljanda, getur hann ekki borið fyrir sig neitt það sem hann hefði mátt sjá við slíka skoðun.
11. Eignin skal vera laus til afnota fyrir kaupanda á þeim tíma sem að framan greinir. Kaupandi hirðir frá þeim tíma arð af henni og greiðir af henni skatta og skyldur, vexti af uppreiknuðum eftirstöðvum yfirtekinnna lána svo og verðbætur, en seljandi til sama tíma. Í uppgjöri vegna yfirtekinnna lána er miðað við stöðu þeirra í skilum á afhendingardegi eignarinnar. Greiðslur í hússjóð, vexti og afborganir af yfirteknum lánnum, iðgjöld af lögboðinni brunatryggingu og fasteignagjöld, skal seljandi gera upp við kaupanda miðað við afhendingardag og greiða við undirritun afsals eða á gjaldögum lánanna, ef þeir eru fyrr. Heimilt er kaupanda að draga gjaldfallnar afborganir, vexti og kostnað, fasteignagjöld, iðgjöld af lögboðinni brunatryggingu og greiðslur í hússjóð, sem seljanda bar að greiða, frá þeirri útborgunargreiðslu, sem fellur næst á eftir gjaldögum.
12. Eign skal afhenda á hádegi umsamins afhendingardags nema um annað sé samið. Þá skal seljandi hafa rýmt eignina þ.e. fjarlægð hvers konar hluti og tilfæringer, sem ekki eiga að fylgja eigninni, svo og skal seljandi þá hafa greitt alla gjaldfallna reikninga vegna rafmagns og hita og látið lesa af mælum. Öll áhætta af því að fasteign skemmist eða eyðleggist af tilviljun t.d. bruna, flóði, jarðskjálfta eða þess háttar hvílir á seljanda fram að afhendingu. Eftir það hvílir áhætta á kaupanda. Skemmdir, sem verða á íbúð fyrir afhendingu, en eftir að íbúð er sýnd eða kaupsamningur gerður, skal seljandi lagfæra á sinn kostnað.
13. Þegar seljandi hefur afhent fasteign, skal kaupandi svo fljótt sem verða má, skoða eignina á þann hátt sem góð venja er. Sinni kaupandi ekki þessari skyldu sinni getur hann glatað rétti, sem hann hefði ella haft, til þess að hafa uppi kröfu vegna galla. Hafi kaupandi einhver umkvörtunarefni fram að færa vegna ástands hins selda eftir afhendingu, skal hann þá þegar beina umkvörtun sinni bréflaga til seljanda og senda fasteignasöluinni afrit.
14. Vextir reiknast ekki á útborgunargreiðslur sem greiðast á umsömdum degi en dráttarvextir reiknast við greiðsludrátt.
15. Sé svo samið að kaupandi skuli yfirtaka áhvílandi veðskuldir skal seljandi tilkynna skuldareigendum um það og aflla samþykkis þeirra. Skal seljandi án tafar framvísa nauðsynlegum gögnum hér að lútandi á fasteignasöluinni. Skuldskeytingar og heimildir til nafnabreytinga á yfirteknum veðskuldum eru á ábyrgð seljanda, sjá sérákvæði hér að neðan.
16. Kostnaðarskiptingu á milli aðila skal hagað á þá leið, að seljandi skal greiða venjuleg rekstrargjöld af fasteigninni uns hann afhendir hana kaupanda.
17. Nú hefur kaupandi uppi réttmæta kröfu vegna galla og getur hann þá á eigin áhættu haldið eftir svo miklum hluta kaupverðs sem nægir til að tryggja greiðslu hennar. Hvílir á honum sönnunarbyrðin um tilvist galla og að hann sé á ábyrgð seljanda og einnig um fjárhæð gallakröfu.
18. Við kaupsamningsgerð kymntu aðilar sé gaumgæfilega eftirtalin gögn sem skoðast hluti af kaupsamningi og/eða eru honum til fyllingar og skýringar um réttindi og skyldur aðila og samningsforsendur þeirra og gerðu aðilar engar athugasemdir við þau. Aðilum hefur verið afhent ljósnit af neðangreindum skjölum. Veðbókar-/þinglýsingarvottorð, eignaskiptasamningi/ eignaskiptayfirlýsingu, söluyfirlit fasteignasöluunnar.
19. Þegar kaupandi hefur greitt kaupverðið eða hluta þess öðlast hann veðrétt í eigninni til tryggingar kröfu um endurgreiðslu þess sem hann hefur innt af hendi, en réttur þessi nýtur þá aðeins fullrar verndar, að kaupsamningi sé þinglýst.
20. Eftirtaldir áhvílandi veðskuldir eru kaupanda óviðkomandi og skal seljandi aflysa þeim svo fljótt sem verða má og eigi síðar en að neðan greinir.
21. Kaupandi skal áður en hann greiðir kaupsamningsgreiðslur kanna hvort seljandi hafi staðið við skuldbindingu sína skv. 20. töluð og ef svo er ekki er honum rétt að halda greiðslu eftir að öllu leyti eða hluta og beita stöðvunarrétti. Séu slíkar veðskuldir í vanskilum er kaupanda heimilt að koma þeim í skil til að forða því að gengið verði að veðinu. Verði verulegur dráttur á aflysingu er kaupanda heimilt að greiða slíkar áhvílandi skuldir upp og aflysa þeim og skuldajafna útlátum vegna þess á móti kröfu seljanda um kaupsamningsgreiðslu. Þegar kaupandi beitir rétti sínum samkvæmt þessari grein þá skal hann gæta þess að ganga ekki lengra en nauðsyn krefur til að tryggja réttmæta hagsmuni sína.
22. Kaupandi skal láta þinglýsa kaupsamningi svo fljótt sem verða má. Skal kaupandi greiða stimpil- og þinglýsingargjöld af öllum skjölum sem kaupin varða, svo og lántökugjald vegna lána við undirritun kaupsamnings þessa.
23. Aðilum er skylt að virða hagsmuni hvors annars og sýna hvor öðrum sanngirni, trúnað og tillitsemi við efndir og framkvæmd samningsins. Komi hindrun í veg fyrir réttar efndir eða einhver önnur þau atvik sem varða hagsmuni gagnaðila skal viðsejandi upplýsa hann og fasteignasöluuna um það.
24. Að öðru leyti en því sem í samningi þessu greinir er eignin seld án kvaða og veðbanda.
25. Þegar kaupandi hefur efnt skyldur sínar samkvæmt kaupsamningi á hann rétt á afsali fyrir eigninni úr hendi seljanda.

Til staðfestu undirrita kaupandi og seljanda kaupsaming þennan í viðurvist tveggja vitundarvotta og jafnframt lýsa þeir yfir fjárræði sínu. Undirritaðir lýsa hér með yfir að undirritaðir á kaupsamning þessum eru í fullu samræmi við 1. mgr. 64 gr. hjúskaparlaga nr 31/1993, um hjúskaparstöðu, bústað fjölskyldu, og húsnæðis til atvinnurekstrar

Reykjavík, 01.07.2016

Staður og dagsetning

Undirskrift seljanda og samþykki maka		Undirskrift kaupanda	
Vottar að rétri dagsetningu, undirskrift og yfirlýsingu aðila um fjárræði.			
Nafn	Kennitala	Heimili	
Nafn	Kennitala	Heimili	